



140/26

BGB §§ 823 Abs. 2, 906 Abs. 2, 909

Beweislast für Gebäudeschäden durch im Zusammenhang von Bauarbeiten vorgenommener Grundwasserabsenkung

Leitsatz

Verursacht eine im Zuge von Bauarbeiten vorgenommene Grundwasserabsenkung Schäden an einem Nachbargebäude, trägt der geschädigte Eigentümer die volle Darlegungs- und Beweislast für den Ursachenzusammenhang zwischen Vertiefung und Schaden. Eine Beweislastumkehr, Beweiserleichterung oder ein Anscheinsbeweis zu seinen Gunsten greifen nur ausnahmsweise und kommen nicht allein wegen des zeitlichen Zusammenhangs in Betracht.

(Leitsatz der Redaktion)

OLG Brandenburg, Urteil vom 12. Februar 2026 - 5 U 27/25 -

Sachverhalt: Die Kl. verlangen einen Vorschuss für die Beseitigung von Schäden an ihrem Haus, die im Zuge einer Grundwasserabsenkung für von der Bekl. durchgeführte Bauarbeiten in der Nähe des Grundstücks der Kl. im Jahr 2020 entstanden sein sollen.

Das Landgericht hat unter Berücksichtigung des Ergebnisses eines selbständigen Beweisverfahrens und einer ergänzenden weiteren Beweisaufnahme u. a. durch Einholung eines weiteren Gutachtens die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch entsprechend §§ 909, 906 Abs. 2 BGB komme nicht in Betracht, weil die Bekl. keine Nachbarin i.S.v. § 906 BGB sei. Ein Schadensersatz aus §§ 823 Abs. 2, 909 BGB komme ebenfalls nicht in Betracht. Das Verbot der unzulässigen Vertiefung richte sich zwar an jeden, der ein Grundstück vertiefe, und eine Vertiefung sei nicht nur die Entnahme von Bodensubstanz, sondern auch die Grundwasserabsenkung, wenn es dadurch zu Senkungen auf dem Nachbargrundstück komme, weil dessen Boden seine auch im Grundwasser bestehende Stütze entzogen werde. Die Kl. hätten aber im Streitfall nicht beweisen können, dass die Ursache der von ihnen behaupteten Schäden der durch eine Grundwasserabsenkung verursachte Stützverlust sei. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei das Gericht nicht davon überzeugt, dass ein solcher kausaler Zusammenhang bestehe. Vernünftige Zweifel an einem solchen ergäben sich aus der Gesamtschau des Gutachtens und der beiden Ergänzungsgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing./Arch. K. Der Sachverständige habe festgestellt, dass die Risse in den Wand- und Deckenflächen im Putz entlang unterschiedlicher Baustoffe und Anbauten nicht auf die Grundwasserabsenkung im Zeitraum Oktober bis November 2020 zurückzuführen sei. Während der Nutzungszeit des Wohnhauses der Kl. sei es zu Umbaumaßnahmen und Renovierungen gekommen. Ob bei der letzten Sanierung die mit Sicherheit vorhandenen Risse fachgerecht saniert worden seien, könne er nicht feststellen. Die Konstruktion des Wohnhauses i.V.m. der vorhandenen Gründung und dem Baugrund sei dem Grunde nach rissgefährdet. Es könne also nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Risse künftig entstehen. Grundsätzlich gelte, dass unterschiedlich alte, unterschiedlich gegründete oder unterschiedlich schwere Baukörper voneinander über Dehn- oder Bewegungsfugen zu trennen seien. Die Gebäude seien aber nicht verbunden. Es seien bereits vor der Grundwasserabsenkung durch die Bekl. wesentliche Risse vorhanden gewesen, an denen der Versuch einer Rissanierung vorgenommen worden sei, aber deren zeitlicher Verlauf nicht dokumentiert worden sei. Durch einzelne Bauteilöffnungen habe er erkennen können, dass Risse vor der Fassadeninstandsetzung im Jahr 2013 schon vorhanden gewesen seien und Sanierungsversuche durch Verfüllung mittels dauerelastischen Fugenmaterials durchgeführt worden seien. Aufgrund der Rissbilder und der Ergebnisse der Bauteilöffnungen sei davon auszugehen, dass das Gebäude Vorschäden aufweise. Zudem habe er eine Absenkung des Geländes durch die Grundwasserabsenkung nicht feststellen können. Er könne auch nicht feststellen, dass das Grundstück infolge der Grundwasserabsenkung abgesackt sei. Denklogisch sei es nicht plausibel, dass sich das Erdreich rings um das Haus gesenkt habe, das Haus selbst jedoch in seiner Lage verblieben sei.

Aus den Gründen: Die Berufung der Kl. ist zulässig (§§ 517, 519, 520 ZPO), aber unbegründet.

Unabhängig von den vom Landgericht in Betracht gezogenen Anspruchsgrundlagen kann nicht festgestellt werden, dass die von den Kl. mit der Klage behaupteten Schäden an ihrem Grundstück durch die von der Bekl. durchgeführte Grundwasserabsenkung verursacht worden sind. Es kommt deswegen nicht darauf an, dass die Kl. den von ihnen geltend gemachten Vorschussanspruch, über den nach Durchführung von Sanierungsarbeiten abzurechnen wäre, auf §§ 823 Abs. 2, 909 BGB ohnehin nicht stützen können. 1. Die Kl. können einen Anspruch insbesondere aus §§ 823 Abs. 2, 909 BGB nicht auf ihren in der Berufungsinstanz neuen Vortrag stützen, zwischen ihnen und der Bekl. sei eine Vereinbarung des Inhalts getroffen worden, dass die Feststellungen des von der Bekl. beauftragten Gutachters N. verbindlich den Zustand ihres Grundstücks vor Durchführung der Grundwasserabsenkung festlegen sollen.

Die Bekl. bestreitet in ihrer Berufungserwidderung dieses neue Vorbringen der Kl. Damit sind sie, weil Gründe, die eine Zulassung des neuen Vorbringens in der Berufungsinstanz rechtfertigen könnten (§ 531 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht vorgetragen sind, mit diesem nach § 531 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen. 2. a) Erstmals in der Berufungsinstanz machen die Kl. weiter geltend, zu ihren Gunsten müssten die Grundsätze des Anscheinsbeweises Anwendung finden. § 531 Abs. 1 ZPO spielt, auch wenn die Bekl. rügt, dass die Kl. hiermit in II. Instanz präkludiert seien, in diesem Kontext keine Rolle, weil



die Kl. in diesem Zusammenhang keine neuen Tatsachen vortragen, sondern einwenden, das Landgericht habe die Beweislast unzutreffend beurteilt. Voraussetzung für die Anwendung der Grundsätze über den Anscheinsbeweis ist, dass sich unter Berücksichtigung aller unstreitigen und festgestellten Einzelumstände und besonderen Merkmale des Sachverhalts ein für die zu beweisende Tatsache nach der Lebenserfahrung typischer Geschehensablauf ergibt. Dann kann von einer feststehenden Ursache auf einen bestimmten Erfolg oder umgekehrt geschlossen werden (BGH NJW 2005, 2398; Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, § 286 Rn. 12 f.). Voraussetzung für den Beweis des ersten Anscheins ist damit, dass für andere Ursachen als die, die der Geschädigte vorgetragen hat, keine Anhaltspunkte bestehen (vgl. auch OLG Köln, Urteil vom 8. September 2016 - 7 U 59/16 - m.w.N.).

b) Danach können sich die Kl. zum Nachweis der Ursächlichkeit zwischen den von ihnen geltend gemachten Schäden insbesondere am Gebäude und der von der Bekl. im Oktober/November 2020 durchgeführten Grundwasserabsenkung nicht auf die Grundsätze des Anscheinsbeweises berufen. Ein Anscheinsbeweis kann zwar etwa dann eingreifen, wenn im örtlichen und zeitlichen Zusammenhang mit umfangreichen Arbeiten auf einem benachbarten Grundstück Schäden an einem Gebäude entstehen. Die für die Annahme eines Anscheinsbeweises erforderliche Typizität des Geschehensablaufs scheidet vorliegend indes aus mehreren Gründen aus. Ein solcher käme vorliegend nur in Betracht, wenn die Schäden am Grundstück der Kl. im zeitlichen Zusammenhang mit der von der Bekl. durchgeführten Grundwasserabsenkung entstanden wären. Einer solchen Feststellung als Ausgangspunkt eines Anscheinsbeweises steht schon entgegen, dass aufgrund des im selbständigen Beweisverfahren eingeholten Sachverständigengutachtens feststeht, dass die Risse am Gebäude bereits vor der Grundwasserabsenkung vorhanden waren und eine Absenkung des Grundstückes selbst nicht festgestellt werden konnte. Im Gegenteil steht danach fest, dass die Risse am Gebäude auf mehrere andere Ursachen (Eindringen von Niederschlagswasser, Haarrisse aufgrund des mehrschichtigen Putzsystems, fehlende konstruktionsbedingte Bewegungsfugen, mangelhafte Verputzarbeiten) zurückzuführen sind. Weil damit andere Ursachen für die von den Kl. geltend gemachten Schäden jedenfalls nicht völlig ausgeschlossen sind, vielmehr naheliegen und diese Schäden im Wesentlichen bereits vor der Grundwasserabsenkung vorgelegen haben, spricht kein Beweis des ersten Anscheins für einen kausalen Zusammenhang zwischen diesen Schäden und der Grundwasserabsenkung.

3. a) Die Kl. können sich schließlich nicht, wie sie ebenfalls erstmals in der Berufungsinanz geltend machen, darauf berufen, ihnen kämen Beweiserleichterungen zugute bzw. es sei von einer Beweislastumkehr auszugehen. Die Abgrenzung von Beweiserleichterungen zu einer vollständigen Beweislastumkehr ist im Einzelfall schwierig und fließend. Damit sind zwei im theoretischen Ansatz unterschiedliche, in ihrer praktischen Auswirkung aber ähnliche Mechanismen angesprochen. Beweiserleichterungen haben keinen Einfluss auf die Frage, zu wessen Lasten ein *non liquet* geht. Sie können vielmehr dazu führen, dass ein *non liquet* nicht eintritt, weil das Gericht zu einer bestimmten Überzeugung gelangt, obwohl es bei einer „strengen“ Betrachtung an einer hinreichenden Grundlage dafür fehlen könnte. Beweiserleichterungen betreffen mithin nicht die Beweislast, sondern die Beweiswürdigung nach § 286 ZPO (BeckOK/Bacher, ZPO § 284 Rn. 88, beck-online).

b) Eine gesetzliche Ausnahme vom allgemeinen Grundsatz, dass die Kl. die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihnen geltend gemachten Schadensersatzanspruches darlegen und beweisen müssen, ist nicht ersichtlich. Auch eine von der Rechtsprechung anerkannte Ausnahme von diesem Grundsatz, wie sie etwa im Arzthaftungsrecht anerkannt ist, ist weder konkret geltend gemacht noch sonst ersichtlich. Vielmehr bleiben die Kl. nach den allgemeinen Grundsätzen darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass die Beschädigung ihres Grundstücks auf ein Verhalten der Bekl., also die Grundwasserabsenkung, zurückzuführen ist (vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Juli 2009 - V ZR 95/08 -).

c) Die Voraussetzungen für eine ihnen zugutekommende Beweiserleichterung liegen ebenfalls nicht vor.

Eine Beweiserleichterung kommt etwa bei der Verletzung von Nebenpflichten in Betracht, wenn als Schadensursache nur eine solche aus dem Verantwortungsbereich des Schuldners in Betracht kommt, so dass dieser sich entlasten muss (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, Vorb. § 284 Rn. 26). Eine

hierauf gestützte Beweiserleichterung scheitert daran, dass die Verletzung von Nebenpflichten bei der Durchführung der Grundwasserabsenkung nicht ersichtlich ist und zudem, wie ausgeführt, andere Ursachen für die bereits am Gebäude der Kl. vorhandenen Schäden näherliegen. Die Kl. stehen auch nicht derartig außerhalb des Geschehensablaufs, dass es unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben veranlasst wäre, ihnen hinsichtlich der Feststellung des maßgeblichen Geschehensablaufs durch die Annahme einer Beweiserleichterung entgegenzukommen.

4. Schließlich ist die Feststellung des Landgerichts, die Kl. hätten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme den ihnen obliegenden Beweis für eine Ursächlichkeit zwischen den geltend gemachten Schäden und der Grundwasserabsenkung nicht zur Überzeugung des Gerichts geführt, nicht zu beanstanden.

In diesem Zusammenhang räumen die Kl. mit ihrer Berufungsbegründung selbst ein, dem Landgericht sei zuzustimmen, dass die eingeholten Gutachten nicht den Beweis erbracht hätten, dass die Veränderungen an ihrem Grundstück und ihrem Gebäude in einem kausalen Zusammenhang mit der Grundwasserabsenkung stehen.

(Mitgeteilt von RA CHRISTIAN HIPPEL, WIR Wanderer und Partner)